

10-12 景觀

10-12 景観

本事業の存在・供用時における造成地・施設の存在に伴い、景観資源及び周辺地域からの眺望景観の変化が考えられるため、景観資源及び眺望景観に及ぼす影響について、予測及び評価を行った。

1 調査

1) 調査内容

(1) 景観資源の状況

地域住民等の不特定多数の人が利用する眺望地点からの主な眺望対象（景観資源）を調査した。

(2) 主要な眺望景観の状況

眺望の構成要素の状況及び計画地の見え方を調査した。

(3) 主要な眺望地点の状況

地域住民等の不特定多数の人が利用する眺望地点の位置、利用状況、眺望特性を調査した。

2) 調査方法

(1) 景観資源の状況

地形図等の既存資料の整理及び現地調査を行い、地域住民等の不特定多数の人が利用する眺望地点からの眺望対象（景観資源）を抽出し、計画地との位置関係等を整理した。

(2) 主要な眺望景観の状況

観光情報等の資料及び地形図の確認並びに現地踏査により、計画地を望むことのできる主要な眺望地点を抽出し、抽出した眺望地点からの眺望景観の状況について写真撮影等の現地調査を行い、眺望の構成要素や計画地の見え方等を整理した。

写真撮影は、表 10.12.1 に示すとおり、地上高さ 1.5m での水平視とし、焦点距離 30mm 相当のレンズを用いた。

表 10.12.1 景観の撮影条件

項目	地点 No. 1~6
使用カメラ	CanonPowerShot SX30 IS
使用レンズ	24~840mmズーム(35mm換算)
焦点距離	30mm(35mm換算)
水平角	60°
撮影高さ	地盤+1.5m

(3) 主要な眺望地点の状況

選定した主要な眺望地点について、現地調査により、計画地の方角、距離、利用状況等、視点場としての特性を整理した。

3) 調査地域・地点

計画地周辺は平坦な地形であり、計画地を視認できる地域は近い地域に限られるため、調査地域は計画地より 1km 程度の範囲を目安とした。なお、眺望対象となる景観資源については、1km 程度の範囲外も考慮した。

主要な眺望景観の調査地点は、不特定多数の人により利用又は活用される施設等の付近として、表 10.12.2 及びの図 10.12.1 に示す 6 地点とした。

表 10.12.2 主要な眺望地点の概要

No.	地点名	計画地敷地境界までの最短距離	計画地からの眺望地点の方向	眺望の概要
1	目沼グラウンド 入口付近	約 30m	北	計画地北側に位置する目沼グラウンドの入口付近である。不特定多数の人による利用が想定される。
2	泉児童館前	約 200m	東	計画地東側に位置しており、近傍には泉保育園、いずみ公民館もあることから、不特定多数の人による利用が想定される。
3	いずみ公園内	約 250m	南東	計画地南側に位置する公園内である。不特定多数の人による利用が想定される。
4	上深輪集会所前	約 120m	南西	計画地南西側に位置する集会所前である。不特定多数の人による利用が想定される。
5	国道 4 号 バイパス沿道	約 580m	南西	計画地西側に位置する国道 4 号バイパスの側道沿いである。
6	江戸川自転車道	約 1,050m	東	江戸川沿いの堤防常に整備されているサイクリングロードであり、周辺よりも地盤高が高いため、比較的遠方まで眺望できる。

4) 調査期間・頻度

現地調査の調査期間は、以下に示すとおりである。

冬季(非灌漑期) : 平成 25 年 2 月 20 日(水)～2 月 21 日(木)、平成 26 年 2 月 24 日(月)

夏季(灌漑期) : 平成 25 年 7 月 23 日(火)、8 月 17 日(土)、8 月 27 日(火)

5) 調査結果

(1) 景観資源の状況

計画地内の主な景観構成要素は耕作地(水田)である。また、周辺の主な景観構成要素は、計画地南側は産業団地内の中低層建築物群、東側は戸建て住宅、北から西側は耕作地(水田)である。また、計画地にはごく小規模な屋敷林が点在し、計画地北側や西側においては比較的まとまった屋敷林の分布が見られる。これらは、地域の景観を特徴付ける景観資源といえる。

(2) 主要な眺望景観の状況

主要な眺望地点からの眺望の概要は、表 10.12.3 から表 10.12.8 に示すとおりである。

計画地周辺には、計画地を望むことのできる眺望を主目的とした眺望地点の分布はないが、近傍で不特定多数の人による利用又は活用される施設としては、目沼グラウンド(No.1)、泉児童館(No.2)、杉戸深輪産業団地センター内のいずみ公園(No.3)、上深輪集会所(No.4)があげられる。その他は、基本的に道路上などであり、主として通過利用の地点である。



図 10.12.1 主要な眺望調査地点及び予測地点



注意：計画地は、写真中央の木津内用水路から左側の範囲（用水路は計画地外）である。

冬季（非灌漑期）



注意：計画地は、写真中央の木津内用水路から左側の範囲（用水路は計画地外）である。

夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、目沼グラウンド（左手）と木津内用水路（中央）、町道2036号線により構成されている。

非灌漑期には、植栽樹木の一部が落葉し、比較的眺望が開け、計画地を眺望することができるが、灌漑期には樹木の葉により遠方の視認性は下がる。

表 10.12.3 目沼グラウンド入口付近からの眺望状況（No.1）



冬季（非灌漑期）



夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、前景は耕作地（畑地）、遠方は計画地外に立地する戸建て住宅並びに屋敷林等の樹木により構成されている。眺望の開けた地点であるため、年間を通じて視認できる要素に大きな変化は生じない。天候の良い日には遠方に富士山を見ることができる。

なお、計画地は、奥に視認できる樹林等の背後に位置し、さらに当該地点よりも低い標高であることから、現状で視認することはできない。

表 10.12.4 泉児童館前からの眺望状況（No.2）



冬季（非灌漑期）



夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、いずみ公園及び杉戸深輪産業団地内の植栽樹木と、本地点と計画地間に点在する戸建て住宅により構成されている。

非灌漑期には、植栽樹木の一部が落葉し、比較的眺望が開けるが、灌漑期には樹木の葉により遠方の視認性は下がる。

表 10.12.5 いずみ公園内からの眺望状況（No.3）



冬季（非灌漑期）



夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、前景は耕作地（水田）、遠方は計画地内外に立地する戸建て住宅並びに屋敷林等の樹木により構成されており、当該地域の典型的な景観である。

眺望の開けた地点であるため、耕作地の状況に応じて眺望は変わるものの、年間を通じて視認できる要素に大きな変化は生じない。

表 10.12.6 上深輪集会所前からの眺望状況（No. 4）



冬季（非灌漑期）



夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、前景は耕作地（水田）、遠方は計画地内・外に立地する戸建て住宅並びに屋敷林等の樹木により構成されており、当該地域の典型的な景観である。

眺望の開けた地点であるため、耕作地の状況に応じて眺望は変わるものの、年間を通じて視認できる要素に大きな変化は生じない。

なお、冬季の天気の良い日には遠方に筑波山を眺望することができる。

表 10.12.7 国道4号バイパス沿道からの眺望状況（No.5）



冬季（非灌漑期）



夏季（灌漑期）

【眺望の概要】

本地点からの計画地方面の眺望は、前景は耕作地（畑地）、遠方は計画地外に立地する戸建て住宅並びに屋敷林等の樹木により構成されている。眺望の開けた地点であるため、耕作地の状況に応じて眺望は変わるものの、年間を通じて視認できる要素に大きな変化は生じない。

計画地は奥に視認できる樹木の背後に位置し、当該地点よりも低い標高であることから、視認できない。

表 10.12.8 江戸川自転車道からの眺望状況（No.6）

2 予測

1) 造成地・施設の有存在に伴う景観への影響

(1) 予測内容

造成地・施設の有存在に伴う景観資源及び主要な眺望景観の変化の程度とした。

(2) 予測方法

景観資源の変化及び主要な眺望景観の変化については、主要な眺望地点から撮影した現況写真に、想定される進出企業の計画建物を合成したフォトモンタージュを作成する方法によりそれぞれの変化の程度を予測した。

(3) 予測地域・地点

主要な眺望景観の予測地点は、地域特性や計画地との位置関係を踏まえ、調査地点（6地点）から代表地点を4地点選定した。選定した予測地点とその選定理由は表 10.12.9 に示すとおりである。

表 10.12.9 主要な眺望地点の選定

No.	地点名		選定・非選定の理由
1	目沼グラウンド入口付近	選定	計画地北側からの眺望地点として選定した。
2	泉児童館前	選定	計画地東側からの眺望地点として選定した。
3	いずみ公園内	選定	計画地南東側からの眺望地点として選定した。
4	上深輪集会所前	選定	計画地南西側からの眺望地点として選定した。
5	国道4号バイパス沿道	非選定	計画地を臨む同方位地点である No.4 で代表させた。
6	江戸川自転車道	非選定	計画地を臨む同方位地点である No.2 で代表させた。

(4) 予測対象時期等

想定される進出企業の計画建物が概ね完成する時期とした。

(5) 予測条件

造成計画は「第2章 2-11-5 造成計画」(p. 36~38 参照)に、進出企業の建築計画は「第2章 2-10-2 進出企業計画」(p. 17~18 参照)に示すとおりである。

進出企業の計画建物は、図 10.12.2 に示す完成イメージパースを踏まえ、各画地を複数分割し、容積率 200%、建ぺい率 50~60%程度を目安に単純な建物矩形で図 2.10.2 に示したとおり配置した。なお、配置にあたっては、敷地境界から幅 15mを緩衝緑地とし、極力敷地境界側に寄せた配置とした。

なお、進出企業の計画建物の高さは原則、最高高さ 25mとし、敷地面積が 65,000 m²以上かつ建築物の外壁等の面から道路・隣地境界線までの距離が 20m以上、緩衝緑地境界線までの距離が 5m以上の条件が整う場合には、高さの最高限度を 40m以下まで認める予定である。ただし、表 10.12.10 の既成産業団地の立地状況を踏まえ、フォトモンタージュの建物高さ条件は、概ね 25mとした。

また、緩衝緑地の樹種構成については、計画地周辺において見られる屋敷林において構成されている樹種構成と参考とした。

表 10.12.10 杉戸深輪産業団地の状況

番号	業種	敷地面積	番号	業種	敷地面積
1	運輸業	約 19,380 m ²	11	卸売業	約 1,000 m ²
2	運輸業	約 1,000 m ²	12	製造業	約 1,530 m ²
3	運輸業	約 44,580 m ²	13	運輸業	約 15,990 m ²
4	運輸業	約 11,620 m ²	14	運輸業	約 17,490 m ²
5	製造業	約 1,530 m ²	15	運輸業	約 53,790 m ²
6	運輸業	約 4,610 m ²	16	製造業	約 2,500 m ²
7	運輸業	約 49,590 m ²	17	製造業	約 5,810 m ²
8	運輸業	約 2,980 m ²	18	製造業	約 2,290 m ²
9	運輸業	約 48,240 m ²	19	製造業	約 2,010 m ²
10	運輸業	約 12,000 m ²			

資料：「杉戸深輪産業団地環境影響評価事後調査報告書」(平成 25 年 1 月、埼玉県企業局)



図 10.12.2 完成イメージパース

(6) 予測結果

①景観資源の変化の程度

本事業では、計画地のほぼ全域を造成することから、現在の主要な景観構成要素である耕作地（水田）は全て消失する。

造成後には、計画地南側において形成されている杉戸深輪産業団地と同様の建物群が新たな景観資源になると予測する。

また、進出企業の計画建物と、計画地境界付近に幅 15mの緩衝緑地や公園等を整備する計画であり、これら緑地等は、「田園都市産業ゾーン基本方針」に基づき、埼玉の原風景である屋敷林をイメージした緑地空間の創出に努めるとともに、樹木選定にあたっては、計画地周辺の植物相に関する現地調査結果及び「埼玉県生物多様性の保全に配慮した緑化木選定基準」（平成 18 年 3 月、埼玉県）等を踏まえていくことから、計画地周辺において形成されている緑地景観が計画地内に新たに創出されると予測する。

②主要な眺望景観の変化の程度

主要な眺望景観の変化の程度は、表 10. 12. 11 から表 10. 12. 14 に示すとおりである。

計画地とその周辺は、水田を中心とした農耕地が広がる比較的平坦な地形であるが、宅地や周辺の樹林地などにより眺望できる空間が限定されることから、計画地を視認できる地域は遮へい物が介在しない比較的計画地に近い範囲に限られる。

一方、遮へい物が比較的介在しない中景～近景の眺望景観は、広がる田園景観の中に進出企業の計画建物が新たに出現し、眺望は変化すると予測する。

また、本事業では、計画地の外周に高木を含む緩衝緑地を整備することで、計画地境界から一定の離隔距離を確保させる計画であることから、圧迫感の軽減が図れるものと予測する。

なお、その緑地の整備にあたっては、計画地周辺地域に見られる屋敷林の構成を参考にして整備する計画であること、さらに、進出企業の計画建物等のデザインや色彩は、埼玉県景観計画の色彩等の制限基準を守るよう進出企業に指導していくことにより、周辺の景観との調和が図れると予測する。

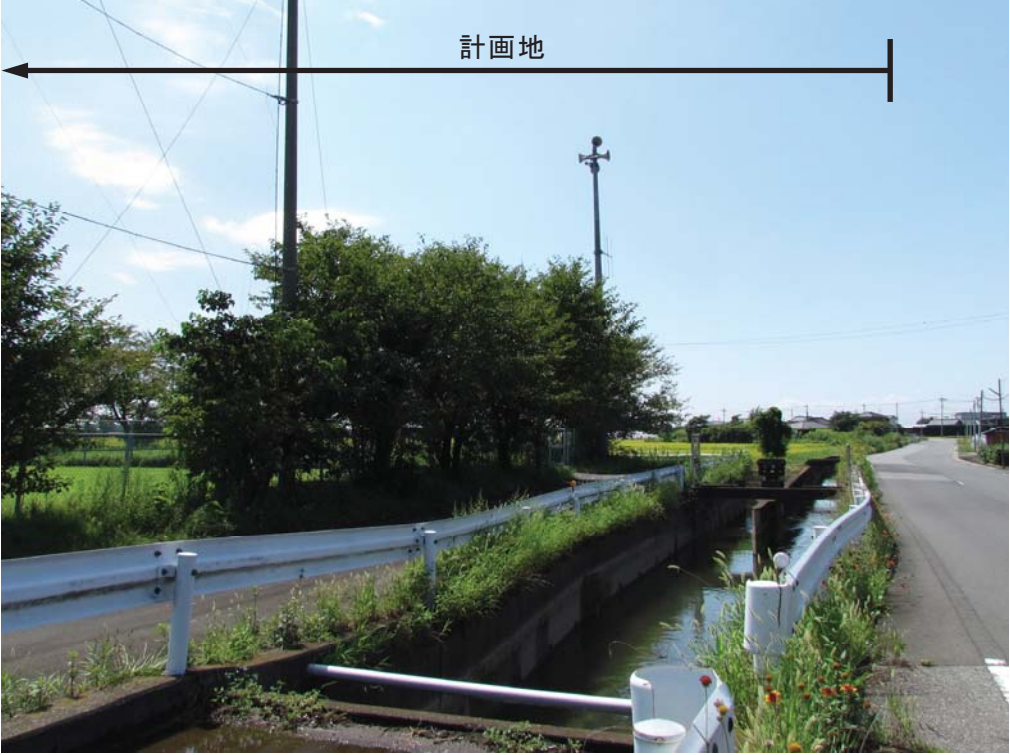

<p>現況</p>	 <p>注意：計画地は、写真中央の木津内用水路から左側の範囲（用水路は計画地外）である。</p>
<p>供用時</p>	 <p>注意：計画地は、写真中央の木津内用水路から左側の範囲（用水路は計画地外）である。 ※計画建物の配置、外観は想定である。</p>
<p>【眺望の概要】 供用時には、進出企業の計画建物が新たに出現することにより、スカイラインが変わるなど、眺望が変化すると予測する。 しかし、敷地境界沿いに計画地周辺地域に見られる屋敷林の構成を参考にした幅 15mの緩衝緑地を整備するため、周辺の景観と調和した景観が形成でき、さらに、圧迫感についても軽減できるものと予測する。</p>	

表 10. 12. 11 目沼グラウンド入口付近からの眺望状況 (No. 1)



<p>現況</p>	
<p>供用時</p>	 <p>※計画建物の配置、外観は想定である。</p>
<p>【眺望の概要】 供用時には、進出企業の計画建物が新たに出現することで、スカイラインが変わるなど、眺望が変化すると予測する。 敷地境界沿いに計画地周辺地域に見られる屋敷林の構成を参考にした幅 15mの緩衝緑地を整備するものの、眺望地点の標高が計画地盤よりも高い位置にあることから、その視認性は劣ると予測する。</p>	

表 10. 12. 12 泉児童館前からの眺望状況 (No. 2)



<p>現況</p>	
<p>供用時</p>	 <p>※計画建物の配置、外観は想定である。</p>
<p>【眺望の概要】 供用時には、進出企業の計画建物が新たに出現することにより、眺望が僅かに変化すると予測する。 いずみ公園の外周は、高木等が植栽されているため、進出企業の計画建物は、その林間に視認できる程度に留まるものと予測する。</p>	

表 10. 12. 13 いずみ公園内からの眺望状況 (No. 3)



<p>現況</p>	
<p>供用時</p>	 <p>※計画建物の配置、外観は想定である。</p>
<p>【眺望の概要】 供用時には、進出企業の計画建物が新たに出現することにより、スカイラインが変わるなど、眺望が変化すると予測する。 しかし、公園や、敷地境界沿いに計画地周辺地域に見られる屋敷林の構成を参考にした幅 15 m の緩衝緑地を整備するため、周辺の景観と調和した景観が形成できるものと予測する。</p>	

表 10.12.14 上深輪集会所前からの眺望状況 (No. 4)

3 評価

1) 造成地・施設の存在に伴う景観への影響

(1) 評価方法

①回避・低減の観点

造成地・施設の存在に伴う景観資源及び主要な眺望景観への影響が、事業者の実行可能な範囲内でできる限り回避され、または低減されているかどうかを明らかにした。

②基準、目標等との整合の観点

主要な眺望景観については、表 10.12.15 に示す整合を図るべき基準等と予測結果との比較を行い、整合が図られているかどうかを明らかにした。

表 10.12.15 造成地・施設の存在に伴う眺望景観に係る整合を図るべき基準等

項目	整合を図るべき基準等															
造成地・施設の存在に伴う景観資源及び主要な眺望景観への影響	埼玉県景観計画（平成 19 年 8 月 31 日告示、平成 24 年 1 月 27 日改正）の景観形成基準【配慮事項】 ア 遠景（広域景観の中でのあり方） （ア）広域的な観点から景観上の特性を踏まえ、地域の景観に与える影響に留意すること。 イ 中景～近景（周辺景観の中でのあり方） （ア）建築物の外壁や物件の堆積の遮蔽物など、外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材や色彩とすること。また、外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光色等とすること。 （イ）建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること。 （ウ）建築物等の形態は、周辺のまち並みや建築物の形態と調和した形態とすること。外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそろえること。 ウ 建築物等のデザイン （ア）外壁など外観を構成するものは、原色に近い色彩や点滅する照明は避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。 （イ）屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とすること。 （ウ）屋上設備等は、外部から直接見えにくいように壁面、ルーバー等で囲うこと。ルーバー等は建築物本体と調和する外形及び色彩とすること。 （エ）敷地内には、県産植木類等、地域の景観に調和した樹種を植栽すること。それらは道路等の公共空間に面する部分に植栽すること。 （オ）資材等を堆積する場合は、人の目線より低く整然と堆積し、堆積物の周辺は植栽等で遮蔽すること。															
	埼玉県景観計画（平成 19 年 8 月 31 日告示、平成 24 年 1 月 27 日改正）の別表 2（大規模建築物等の基調となる色彩の制限基準） <table border="1" data-bbox="577 1706 1299 1966"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="577 1706 1299 1742">用途地域が定められている区域</th> </tr> <tr> <th data-bbox="577 1742 979 1778">色相</th> <th data-bbox="979 1742 1139 1778">明度</th> <th data-bbox="1139 1742 1299 1778">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="577 1778 979 1832">7.5R から 7.5Y</td> <td data-bbox="979 1778 1139 1832">—</td> <td data-bbox="1139 1778 1299 1832">6 を超える</td> </tr> <tr> <td data-bbox="577 1832 979 1899">7.5RP から 7.5R（7.5R を除く） 7.5Y から 7.5GY（7.5GY を除く）</td> <td data-bbox="979 1832 1139 1899">—</td> <td data-bbox="1139 1832 1299 1899">4 を超える</td> </tr> <tr> <td data-bbox="577 1899 979 1966">7.5GY から 7.5RP （7.5GY、7.5RP を除く）</td> <td data-bbox="979 1899 1139 1966">—</td> <td data-bbox="1139 1899 1299 1966">2 を超える</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域が定められている区域			色相	明度	彩度	7.5R から 7.5Y	—	6 を超える	7.5RP から 7.5R（7.5R を除く） 7.5Y から 7.5GY（7.5GY を除く）	—	4 を超える	7.5GY から 7.5RP （7.5GY、7.5RP を除く）	—	2 を超える
用途地域が定められている区域																
色相	明度	彩度														
7.5R から 7.5Y	—	6 を超える														
7.5RP から 7.5R（7.5R を除く） 7.5Y から 7.5GY（7.5GY を除く）	—	4 を超える														
7.5GY から 7.5RP （7.5GY、7.5RP を除く）	—	2 を超える														

(2) 評価結果

①回避・低減の観点

造成地や進出企業の施設の存在により、計画地周辺の景観資源及び主要な眺望景観については変化が考えられるが、表 10.12.16 に示す環境保全措置を講ずることで、圧迫感の緩和や周辺景観との調和等に努める。

このことから、本事業の実施に伴う景観への影響については、事業者の実行可能な範囲内で低減できるものと評価する。

表 10.12.16 造成地・施設の存在（景観）に対する環境保全措置

影響要因	影響	検討の視点	環境保全措置	措置の区分	実施主体
造成地・施設の存在	主要な眺望景観の変化	圧迫感の緩和	・産業用地の外周部に高木を含む緩衝緑地を整備する。	低減	事業者
			・建物高さの最高限度は、原則 25m に制限する。		事業者 (具体的な実施は進出企業)
			・建物は、できる限り敷地境界から離れた位置に配置するよう指導する。		
		周辺景観への調和	・高木を含む緩衝緑地には、地域特性や計画地周辺の屋敷林の樹種構成を参考に地域に即した樹種を植栽する。	低減	事業者
			・緩衝緑地については、進出企業にその維持管理を義務づける。		
			・建物等のデザインは、埼玉県景観計画の色彩の制限基準を守るよう指導を徹底する。		

②基準、目標等との整合の観点

整合を図るべき基準等と予測結果との比較は表 10.12.17 に示すとおりであり、本事業の実施に伴う主要な眺望景観の予測結果は、整合を図るべき基準等との整合が図られていると評価する。

表 10.12.17 造成地・施設存在に伴う景観の予測結果と基準等との比較

項目	予測結果	整合を図るべき基準等
遠景の眺望景観	遠景域からは計画地はほとんど視認されない。 なお、計画段階において、建物高さについては最高限度を制限する。	・広域的な観点から景観上の特性を踏まえ、地域の景観に与える影響に留意すること。
中景～近景の眺望景観	遮へい物が比較的介在しない中景～近景の眺望景観は、広がる田園景観の中に進出企業の計画建物が新たに出現し、眺望は変化すると予測する。 計画地の外周に高木を含む緩衝緑地を整備することで、圧迫感はある程度軽減されると予測する。 緩衝緑地の整備にあたっては、計画地周辺地域に見られる屋敷林の構成を参考にして整備することで周辺の景観との調和が図れると予測する。	・建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること。 ・建築物等の形態は、周辺のまち並みや建築物の形態と調和した形態とすること。外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそろえること。 ・敷地内には、県産植木類等、地域の景観に調和した樹種を植栽すること。それらは道路等の公共空間に面する部分に植栽すること。
建築物等のデザイン	建物の建築にあたっては、各進出企業に対し、埼玉県景観計画の色彩等の制限基準を守るよう指導していくことで周辺の景観との調和が図れると予測する。	・建築物の外壁や物件の堆積の遮蔽物など、外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材や色彩とすること。また、外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光色等とすること。 ・外壁など外観を構成するものは、原色に近い色彩や点滅する照明は避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。 ・屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とすること。 ・屋上設備等は、外部から直接見えにくいように壁面、ルーバー等で囲うこと。ルーバー等は建築物本体と調和する外形及び色彩とすること。 ・資材等を堆積する場合は、人の目線より低く整然と堆積し、堆積物の周辺は植栽等で遮蔽すること。